



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional yang pada hakekatnya adalah pembangunan untuk Indonesia seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia seluruhnya dengan berdasarkan Pancasila. Pembangunan nasional harus dilaksanakan merata di seluruh tanah air dan tidak hanya untuk suatu golongan atau sebagian dari masyarakat, tetapi untuk seluruh masyarakat Indonesia. Serta harus benar-benar dapat dirasakan oleh seluruh rakyat, sebagai perbaikan tingkat hidup yang berkeadilan sosial. Itu merupakan menjadi tujuan dan cita-cita kemerdekaan bangsa Indonesia.<sup>1</sup>

Bank merupakan suatu lembaga keuangan yang sangat dibutuhkan keberadaannya untuk menunjang sektor ekonomi, hal ini disebabkan karena bank merupakan lembaga yang berfungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya, dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Seperti diketahui bersama di Indonesia telah ada dua sistem perbankan yaitu bank konvensional dan bank syariah. Sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Namun belum spesifik sehingga lahirlah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Andi Hamzah, dkk, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. (Jakarta : Rineka Cipta, 2006), h.

<sup>2</sup> A. Ridwan Amin, *Perbankan Syariah Sebagai Solusi Perekonomian Nasional*, (Jakarta: 2009), h.113

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pengertian perbankan syariah pada Undang-Undang ini adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya, sehingga tata cara operasionalnya berdasarkan tata cara *muamalat*, yaitu berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam syariat Islam. Berpedoman pada praktik-praktik bentuk usaha yang ada pada zaman Rasulullah SAW, bentuk-bentuk usaha yang tidak dilarang oleh Rasulullah atau bentuk-bentuk usaha baru yang lahir sebagai hasil *ijtihad* para lama dan cendikiawan yang tidak menyimpang dari ketentuan al-Quran dan al-Hadist.<sup>3</sup>

Peran perbankan dalam memajukan perekonomian suatu negara sangatlah besar. Hampir semua sektor yang berhubungan dengan berbagai kegiatan keuangan selalu membutuhkan jasa perbankan. Oleh karena itu saat ini dan masa yang akan datang setiap negara dan individu tidak akan dapat lepas dari dunia perbankan, jika hendak menjalankan aktivitas keuangan, baik perorangan maupun lembaga, baik sosial maupun perusahaan.

Salah satu kegiatan utama yang dilakukan oleh bank dalam rangka membantu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan perumahan dengan harga yang terjangkau adalah dengan memberikan kredit, salah satu fasilitas kredit yang diberikan oleh bank adalah dengan memberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit pemilikan rumah adalah kredit yang diberikan kepada masyarakat individu untuk pembelian atau pembangunan rumah tinggal, di

---

<sup>3</sup> Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait (BAMUI, Takaful dan Pasar Modal) di Indonesia*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004), h. 6

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mana besarnya kredit yang diberikan sesuai kebutuhan dan kemampuan dari masing-masing pemohon. Kata kredit sendiri merupakan istilah yang digunakan pada bank konvensional. Berasal dari kata Romawi “*Credere*” artinya percaya, sedangkan pengertian kredit menurut Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang dimaksud dengan kredit adalah : Kredit adalah penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga.<sup>4</sup>

Pemasaran adalah salah satu kegiatan yang penting bagi perusahaan untuk berkembang dan mendapatkan keuntungan. Kegiatan pemasaran tidak hanya menjual barang atau jasa saja yang diproduksi untuk konsumen atau hanya distribusi. Pemasaran mencakup kegiatan yang dapat berguna dalam menciptakan, mengembangkan dan mendistribusikan barang dan jasa yang dihasilkan sesuai dengan permintaan pembeli.<sup>5</sup> Pemasaran harus terbebas dari sipat memaksa dan menekan, sesuai yang dijelaskan dalam al-Quran yaitu dalam surat An-Nisaa ayat 29 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepada mu. (QS. an-Nisa’: 29).

<sup>4</sup> Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

<sup>5</sup> Sofjan Assauri, *Manajemen Pemasaran, Dasar, Konsep dan Strategi*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007), h. 24

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hal ini merupakan kunci suksesnya agar diterimanya prodak KPR Syariah pada masyarakat. Berbagai macam program dengan berbagai nama tentu juga sudah dilakukan oleh bank syariah. Pemasaran umumnya langsung pada takaran prodak tertentu yang dimiliki oleh bank syariah. Misalnya sebuah bank ada yang mempunyai layanan kredit perumahan syariah, deposit syariah dan lain sebagainya. Produk atau layanan bank syariah di Indonesia pada telah dilakukan melalui berbagai macam program atau media.

Salah satu Bank yang besar di Indonesia yang berkontribusi dalam industri perbankan di Indonesia adalah Bank BTN, keberadaan PT. Bank Tabungan Negara sebagai salah satu badan usaha milik Negara memiliki keunggulan dalam kredit yang salah satunya adalah produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bank BTN Syariah adalah salah satunya pelapor Bank Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia seiring dengan berkembangnya Bank Syariah di Indonesia, yang merupakan perwujudan dari permintaan masyarakat suatu sistem perbankan alternatif yang selain menyediakan jasa perbankan atau keuangan yang sehat juga memenuhi prinsip-prinsip syariah, maka Bank BTN membuka layanan pada Bank BTN syariah dengan tetap memfokuskan layanan jasa dan produknya pada Kredit Pemilikan Rumah

**Tabel I.1**  
**Jumlah Nasabah KPR pada Bank BTN Syariah**

No	Tahun	Jumlah nasabah
1	2015	1.506
2	2016	2.135
3	2017	2.790

Sumber: Bank BTN Syariah Koa Pekanbaru



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

Berdasarkan observasi awal yang penulis lakukan pada tanggal 19 Oktober 2017 di BTN Syariah di Kota Pekanbaru terlihat begitu banyak peminat masyarakat terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan menggunakan akad *murabahah*. Salah seorang karyawan BTN Syariah di Kota Pekanbaru mengatakan pada tahun 2017 2.790 nasabah yang menggunakan akad *murabahah* terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berjumlah nasabah. Alasan utama masyarakat atau nasabah untuk memilih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank adalah efektif berbagai hal seperti waktu dan biaya, mudah pembiayaan bagi masyarakat yang memanfaatkan produk pembiayaan. Bagi masyarakat yang memanfaatkan produk dan jasa perbankan syariah, dan strategi yang mereka tawarkan mudah dimengerti masyarakat/nasabah dan mereka memilih menggunakan produk syariah dan pertimbangan keamanan sebagaimana pertimbangan memilih bank secara umum.

KPR Syariah menggunakan system yang berbasis *murabahah* (jual beli) secara etimologi *murabahah* berasal dari kata *ribh*, yang berarti keuntungan, dalam praktek perbankan syariah *murobahah* selalu menggunakan jenis *al-bay bisaman ajil* atau *muajjal* (jenis pembiayaan secara tangguh atau cicilan). Jadi *murobahah* merupakan transaksi jual beli, dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Akad jenis ini adalah salah satu bentuk akad bisnis yang mencari keuntungan bersifat pasti (*certainly retrun*) dan telah diketahui dimuka (*pre-deerminer retrun*). *Murobahah* sendiri merupakan penjualan suatu barang dengan harga asal dengan tambahan keuntungan sejumlah yang disepakati bersama. Dengan system *murobahah*

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

yang diterapkan di pembiayaan KPR ini berarti pihak bank syariah harus memberitahukan harga perolehan atau harga asal rumah yang dibeli dan developer kepada nasabah Kprs syariah menentukan suatu tingkat keuntungan (*provit margin*) sebagai tambahan.<sup>6</sup>

Melihat meningkat nasabah bank BTN Syariah dari tahun ke tahun sehingga penulis ingin mengetahui strategi yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah di Kota Pekanbaru terhadap pemasaran produk tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk membahas masalah tersebut yang dituangkan dalam sebuah karya ilmiah dengan judul: **Strategi Pemasaran Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Akad *Murabahah* pada Bank BTN Syariah di Kota Pekanbaru.**

### B. Batasan Masalah

Untuk lebih terarahnya penulisan skripsi ini, maka penulis hanya memfokuskan pembahasan pada strategi pemasaran produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad *murabahah* pada Bank BTN Syariah di Pekanbaru

### C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana strategi pemasaran produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Syariah di Kota Pekanbaru ?
2. Apa hambatan pelaksanaan pemasaran produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad *murabahah* pada Bank BTN Syariah di Kota Pekanbaru ?

<sup>6</sup> Helmi Haris, pembiayaan Kepemilikan Rumah (sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah), (Jurnal ilmiah.Vol 1, No 1,2007).,h116.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
3. Bagaimana tinjauan ekonomi Islam terhadap strategi pemasaran produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad *murabahah* pada Bank BTN Syariah di Kota Pekanbaru ?

**D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

**1. Tujuan Penelitian**

- Untuk mengetahui strategi pemasaran produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Syariah di Kota Pekanbaru.
- Untuk mengetahui hambatan pelaksanaan pemasaran produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad *murabahah* pada Bank BTN Syariah di Kota Pekanbaru
- Untuk mengetahui tinjauan ekonomi Islam terhadap strategi pemasaran produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad *murabahah* pada Bank BTN Syariah di Kota Pekanbaru.

**2. Manfaat Penelitian**

- Sebagai syarat untuk meraih gelar Sarjana Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
- Menambah ilmu pengetahuan dan mengembangkan wawasan penulis serta menerapkan ilmu pengetahuan yang telah penulis peroleh selama di perkuliahan.

**E. Metode Penelitian**

**1. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yang bertempat di Bank BTN Syariah Jalan Tuanku Tambusai Blok A No 10-11

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Kota Pekanbaru. Pertimbangan penulis untuk menjadikan lokasi ini sebagai tempat penelitian, karena penulis melihat peningkatan nasabah KPR pada bank BTN Syariah selalu meningkat dari tahun ke tahun. Sehingga penulis ingin mengetahui strategi apa yang dilakukannya.

## **2. Subjek dan Objek Penelitian**

Subjek dalam penelitian ini adalah pimpinan dan karyawan bank BTN Syariah Kota Pekanbaru. Sedangkan objek penelitian ini adalah strategi pemasaran produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad *murabahah* pada Bank BTN Syariah di Kota Pekanbaru.

## **3. Populasi dan Sampel**

Populasi adalah totalitas semua nilai yang mungkin, baik hasil menghitung ataupun pengukuran kuantitatif maupun kualitatif dari pada karakteristik tertentu mengenai sekumpulan objek yang lengkap. Sedangkan sampel adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi. Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini pimpinan dan karyawan bagian pemasaran pada Bank BTN Syariah Kota Pekanbaru yang berjumlah 12 orang. Karena populasinya terlalu banyak, maka penulis mengambil sampel sebanyak 1 orang pimpinan dan 7 orang karyawan dengan menggunakan teknik *Total sampling* (pengambilan sampel secara acak).

## **4. Sumber Data**

- a. Data primer, yaitu data yang diperoleh dari pimpinan dan karyawan Bank BTN Syariah Kota Pekanbaru dan yang berhubungan penelitian ini.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui buku-buku, undang-undang, dokumen-dokumen, internet dan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

**5. Metode Pengumpulan Data**

- a. Observasi, yaitu mengamati dan meninjau secara langsung ke lapangan dengan melakukan pencatatan yang sistematis terhadap fenomena-fenomena yang diteliti.
- b. Wawancara, yaitu penulis mengajukan pertanyaan kepada pimpinan dan karyawan bank BTN syariah Kota Pekanbaru.
- c. Dokumentasi, yaitu salah satu metode pengumpulan data kualitatif dengan melihat atau menganalisis dokumen-dokumen yang dibuat untuk keperluan penelitian ini.

**6. Metode Analisa Data**

Metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa deskriptif kualitatif yaitu suatu analisa yang berusaha memberikan gambaran terperinci, berdasarkan kenyataan dilapangan dan mengkaitkan dengan teori dan memberikan keterangan yang mendukung untuk menjawab masing-masing masalah, sehingga dapat diambil kesimpulan.

**7. Metode Penulisan**

- a. Deduktif, yaitu mengawalinya dengan mengemukakan kaedah-kaedah secara umum dianalisis dan kemudian diambil kesimpulan secara khusus.
- b. Deskriptif, yaitu menjelaskan apa yang ada dengan memberikan gambaran terhadap penelitian.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## **F. Sistematika Penulisan**

Untuk terarahnya dan memudahkan dalam memahami tulisan ini, maka penulisan skripsi ini penulis bagi dalam lima bab terdiri dari beberapa pasal yang kesemuanya itu merupakan satu kesatuan yang tak dapat dipisahkan.

### **BAB I PENDAHULUAN**

Terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN**

Gambaran Bank BTN Syariah Kota Pekanbaru dan gambaran umum Kota Pekanbaru.

### **BAB III TINJAUAN TEORITIS**

Terdiri teori pemasaran, kredit pemilikan rumah dan pemasaran dalam Islam.

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Terdiri dari strategi pemasaran produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Syariah di Kota Pekanbaru, hambatan pelaksanaan pemasaran produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad murabahah pada Bank BTN Syariah di Kota Pekanbaru dan tinjauan ekonomi Islam terhadap strategi pemasaran produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad *murabahah* pada Bank BTN Syariah di Kota Pekanbaru.

### **BAB V PENUTUP**

Terdiri dari kesimpulan dan saran-saran.

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**